

Markt Nandlstadt

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr.26 "Altfalterbach Ost"

Flurnummer 1263/3, 1319, 1319/1, 1331/6, sowie Teilflächen
der Flurnummern 1311, 1311/1, 1322/3, 1323 und 1331,
Gemarkung Baumgarten



ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG (gemäß §10a BauGB)

Planer:

 **Wacker**
Planungsgesellschaft
Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen
Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Inhalt:

1.	Anlass, Zweck und Ziel der Planung	3
2.	Verfahrensablauf	3
3.	Beurteilung der Umweltbelange	4
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten	8
5.	Abwägungsvorgang	8

1. Anlass, Zweck und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.26 Altfalterbach Ost liegt im östlichen Teil der Marktgemeinde von Nandlstadt und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes vom 13.11.2019.

Städtebauliches Ziel der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist die bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für das Ausschöpfen des Wohnraumpotenzials im Ortsteil Altfalterbach zu schaffen, und damit die für die Nachfrage nach Wohnbauland notwendigen Flächen bereitzustellen, und zu sichern, sowie den Ortsteil Altfalterbach aufzuwerten. Ein wesentlicher Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung in Zeiten steigender Wohnbauflächennachfrage liegt in der Aktivierung dieser vorhandenen Flächenpotentiale.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, auch nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage durch sinnvollem Ausnutzungspotenzial der Fläche hat die Marktgemeinde Nandlstadt ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Zudem hat vor allem die örtliche Bevölkerung großen Bedarf an zusätzlicher Wohnfläche im Ortsteil Altfalterbach. Dies ermöglicht sowohl der älteren Bevölkerung bei Wohnbedarf im Ortsteil zu bleiben und zusätzlich schafft es Anreiz für junge Familien den Ortsteil Altfalterbach nicht aufgrund Wohnraummangel zu verlassen. Diese Erweiterung der bestehenden Siedlung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen für die Zukunft der Bevölkerung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen, an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung neu festgelegt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 26 Altfalterbach Ost schafft 3 Parzellen mit Einfamilienhäusern. Der Geltungsbereich wird als WA Allgemeines Wohnen gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Anlass für die Aufstellung des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes ist das private Begehren zur Erweiterung mit Bebauung von Flächen innerhalb des bereits erschlossenen Gebietes, die Gebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet zu schaffen und zukünftigen neuen Wohnraum zu ermöglichen. Die Erweiterung des Wohnens in diesem Gebiet ist für die städtische Entwicklung der Marktgemeinde Nandlstadt ergiebig.

2. Verfahrensablauf

1. Der Marktrat des Markt Nandlstadt hat in der Sitzung vom 29.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Altfalterbach Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis 08.01.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.06.2023 hat in der Zeit vom 22.11.2023 bis 08.01.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis 14.07.2025 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Nandlstadt hat mit Beschluss des Marktrates vom 18.11.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt:

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Schutzgut Mensch

Anlagebedingte Auswirkungen:

Für die in dem vorgelagerten Wohnbereich lebenden Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen) durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase im neuen Wohngebiet ist jedoch mit erhöhtem Baulärm für Anwohner zu rechnen. Baustellenfahrzeuge innerhalb des Baugebietes sowie An- und Abfahrten werden für eine Zunahme des Verkehrslärmes sorgen.

Schallschutz:

Keine Bedeutung.

Erholungsfunktion:

Der Erholungswert für die Öffentlichkeit wird aufgrund der geringen Größe des Baugebietes und der fehlenden natürlichen Ausstattung nicht beeinträchtigt. Der Eingriff ist als gering zu werten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Der Boden im Bereich des geplanten Wohngebietes ist überwiegend als Braunerde über Lößlehm-Fließerde vorherrschend.

Es besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge, dass die Oberflächenwasserversickerung erheblich eingeschränkt wird.

Bezüglich der Planung zur weiteren Verwendung und der Zwischenlagerung des oberen Humusmaterials wird ein Bodenmanagementplan erstellt.

Ergebnis:

Es erfolgt durch die Überbauung und damit dauerhafter Versiegelung ein Eingriff dahingehend, dass hier jegliches Bodengefüge zerstört wird. Der Bodenwasserhaushalt und die Filtereigenschaften werden beeinträchtigt.

Die Bodenhorizonte werden verlagert und umgeschichtet. Die Lebensraumfunktionen und die Regelungsfunktionen im Wasser- und Stoffhaushalt werden gestört.

Somit leiten sich negative Umweltauswirkungen ab mit einem Kompensationserfordernis. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren. Während der Baumaßnahmen können zusätzliche Bodenverdichtungen und Störungen des natürlichen Bodengefüges entstehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden ist mit mittlerer Erheblichkeit zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser:

Der durch das Baugebiet verlaufende Graben bleibt unberührt.

Grundwasser:

Durch die Versiegelung wird die Oberflächenwasserversickerung weiter dezimiert.

Auf den Privatgrundstücken ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern.

Aufgrund der geringen Größe des Baugebietes kann von einer geringen Erheblichkeit von Umweltauswirkungen auf das Grundwasser gesprochen werden.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Flächen des geplanten Wohngebiets weisen derzeit nur auf einem betroffenen Grundstück ländliche und reizvolle Strukturen wie Hecken, Hangbereiche und einen Feldweg auf, die in typischer ländlicher Weise einen reizvollen Übergang vom Ortsausgang in die freie Landschaft darstellen. Trotzdem verändert eine Neubebauung mit 3 Häusern das Landschaftsbild hier negativ.

Aufgrund der geringen Größe kann jedoch nur von einer geringen Beeinträchtigung gesprochen werden.

Schutzgut Klima / Luft

Im Falle von Bebauung von freien Landschaftsräumen sind geringfügige Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung auf Grund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Lage am nördlichen Ortsrand. Es bildet einen Übergang zum offenen Freilandklima der Umgebung. Dadurch hat die Fläche Bedeutung als Kaltluftsammlgebiet.

Ergebnis:

Auf Grund der geringen Größe der geplanten Baufläche sind keine Auswirkungen auf Luft und Klima zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Baudenkmäler:

Architektonisch wertvolle Bauten sind nicht betroffen, somit sind keine Anforderungen diesbezüglich zu stellen.

Bodendenkmäler:

Sind hier nicht nachgewiesen.

Da mit der Baugebietsausweisung keine vorhandenen architektonisch wertvollen Bauten sowie archäologische Bodendenkmäler betroffen sind, sind hier keine weiteren Aussagen zu treffen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass trotz Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Schaffung eines Ausgleiches, nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung nochmals zusammen:

Schutzgut	Anlagebedingte Auswirkungen	Baubedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittlere Erheblichkeit
Wasser	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Landschaftsbild	gering	gering	gering	geringe Erheblichkeit
Kultur- u. Sachgüter	keine	keine	keine	Keine Auswirkungen

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Standort

Es stehen keine anderen Planungsstandorte in Altfalterbach zur Verfügung. Da im Flächennutzungsplan bereits ein Dorfgebiet an diesem Standort ausgewiesen ist, handelt es sich hiermit um eine Weiterentwicklung der Bauleitplanung.

Planinhalt

Auf Grund der Vorgaben wie z. B. Erschließung, Gebäudegrößen, Zufahrten ist eine Planung entstanden, die die Versiegelung so weit wie möglich verringert. Eine Durchgrünung des Baugebietes ist durch Baumpflanzungen gewährleistet.

Geprüfte Alternativen

Es steht kein freies Grundstück der erforderlichen Größe im bestehenden Dorfgebiet zur Verfügung.

5. Abwägungsvorgang

Während der frühzeitigen Auslegung gingen zwei Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die Angemerkten Punkte wurden von der Marktgemeinde überprüft.

Die Verkehrsfläche wird nur noch auf der markteigenen Fläche dargestellt. Die Flurnummer 1264 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen und der Geltungsbereich angepasst, da die Grundzüge der Planung dadurch nicht berührt werden.

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur frühzeitigen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten
- Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten
- Landratsamt Freising, SG 61 Tiefbau
- Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht
- Wasserwirtschaftsamt München
- Landratsamt Freising, Gesundheitsamt
- Handwerkskammer für München und Oberbayern
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Kreisbrandrat d. Lkr. Freising

Die von dem Markt Nandlstadt überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen wurden. Vor allem die Stellungnahmen der Abteilung Wasserrecht und des Wasserwirtschaftsamtes kamen dabei größtes Augenmerk zu. Es wurde ein Sickertest durchgeführt, der zum Ergebnis hat, dass das Wasser auf dem Grundstück versickert werden kann. Das Entwässerungskonzept wurde diesbezüglich angepasst.

Zur öffentlichen Auslegung gingen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Die angemarkten Punkte wurden von der Marktgemeinde überprüft. Die Markierung des Geltungsbereiches wird redaktionell entlang der Grundstücksgrenze nachgeführt. Das Grundstück mit der Flurnummer 1262 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Durch folgende Träger öffentlicher Belange wurden zur öffentlichen Auslegung Stellungnahmen mit Einwendungen abgegeben:

- Bayerischer Bauernverband
- Landratsamt Freising, SG 61 Tiefbau
- Landratsamt Freising, SG 42 Naturschutz
- Landratsamt Freising, SG 41 Altlasten
- Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht

Die von dem Markt Nandlstadt überprüft und ggf. in die Unterlagen aufgenommen wurden.

Entwurf und Planfertigung:



Markt Nandlstadt


Gerhard Betz, Erster Bürgermeister
Nandlstadt, den 07. JAN. 2026

